



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
Τηλ: 2103291200

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ  
ΔΗΜΟΥ ΒΟΛΒΗΣ  
(ΔΕ ΡΕΝΤΙΝΑΣ, ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ,  
ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ, ΑΡΕΘΟΥΣΑΣ, ΕΓΝΑΤΙΑΣ,  
ΜΑΔΥΤΟΥ)

Χρηματοδότηση: Ευρωπαϊκή Ένωση-  
NextGenerationEU, ΠΔΕ – ΣΑΤΑ 075 «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ  
ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ»  
CPV: 71320000-7, 71351910-5, 90712000-1, 71410000-5

## ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

ΜΑΪΟΣ 2023

## ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

### 1.1. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΕ ΤΑ ΚΥΡΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Αντικείμενο του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) του Δήμου Βόλβης είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου βαθμού στην έκταση των ΔΕ Ρεντίνας, Αγίου Γεωργίου, Απολλωνίας, Αρεθούσας, Εγνατίας και Μαδύτου του Δήμου Βόλβης, που περιλαμβάνει 39 οικισμούς.

Η Μελέτη θα συνταχθεί σύμφωνα με όσα αναφέρονται στον ν. 4759/2020 (ΦΕΚ Α' 245) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλων διατάξεων» για τις Μελέτες Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) και στο [Παράρτημα της εκτελεστικής απόφασης του Συμβουλίου για την έγκριση της αξιολόγησης του σχεδίου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας της Ελλάδας](#) (ST 10152/21 ADD 1).

Ως κεντρικός πυρήνας της διαδικασίας αποτελεί η κατάρτιση της Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ) η οποία καθορίζει το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, τα όρια των πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τις σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, τα μεταφορικά (για την μηχανοκίνητη και τις ήπιες μορφές κινητικότητας), τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, την ιεράρχηση του οδικού δικτύου, τον σχεδιασμό πρόληψης και αντιμετώπισης έκτακτων συνθηκών και κινδύνων, την προσωρινή οριοθέτηση υδατορεμάτων εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών και την γεωλογική καταλληλότητα για δόμηση στην περιοχή του έργου. Επιπλέον, τα ΤΠΣ θα περιλαμβάνουν ειδικό κεφάλαιο σχετικά με τα μέτρα αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής καθώς και σχετικά με την πρόληψη και τη διαχείριση των κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα.

Ανάλογα με τις τοπικές ανάγκες καθορίζονται και Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), Ζώνες Ειδικών Πολεοδομικών Κινήτρων, περιοχές και ζώνες ήπιας κυκλοφορίας και χαμηλών εκπομπών ρύπων, μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρο ή περιορισμό που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης. Ειδικά για τις περιπτώσεις όπου στην περιοχή μελέτης του ΤΠΣ υφίστανται θεσμοθετημένες ΖΥΣ βάσει εκδοθέντος σχετικού Προεδρικού Δ/γματος, οι εν λόγω ρυθμίσεις ενσωματώνονται στη μελέτη του ΤΠΣ, ενώ στις περιπτώσεις που μελέτες ΖΥΣ τελούν υπό εκπόνηση ή έγκριση, ο μελετητής του ΤΠΣ θα τις λάβει υπόψη του και θα ενσωματώσει τις προτεινόμενες ρυθμίσεις στην αντίστοιχη περιοχή αναφοράς, έτσι ώστε να θεσμοθετηθούν ενιαία με την έκδοση του Π.Δ. έγκρισης του ΤΠΣ (βλ. σχετικά την ΥΑ Τεχνικών Προδιαγραφών ΖΥΣ - ΦΕΚ 3544/Β/2021, παρ. 1.2 καθώς και την ΥΑ Ορισμού Αναθέτουσας αρχής μελετών ΖΥΣ - ΦΕΚ 6507/Β/2021, άρθρο 2 και άρθρο 4 παρ.10).

Επιπλέον, περιλαμβάνει ως υποστηρικτικές Μελέτες της ΜΠΣ την συνοδή Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) των προτεινόμενων ρυθμίσεων και κατευθύνσεων, την Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας στο σύνολο της έκτασης και για τις προς πολεοδόμηση περιοχές και τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά (εφόσον η περιοχή δεν

καλύπτεται από μελέτη της προηγούμενης περιόδου σχεδιασμού μέσω ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ), καθώς και την Μελέτη Προσωρινής οριοθέτησης των υφιστάμενων υδατορεμάτων, εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών.

Το ΤΠΣ Δήμου Βόλβης (ΔΕ Ρεντίνας, Αγίου Γεωργίου, Απολλωνίας, Αρεθούσας, Εγνατίας, Μαδύτου) εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Πλαισίου Κεντρικής Μακεδονίας και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

Η διαδικασία εκπόνησης και έγκρισης του ΤΠΣ Δήμου Βόλβης εκτυλίσσεται σε δύο Φάσεις: στην **Α' Φάση – Εκπόνηση** του ΤΠΣ και στη **Β' Φάση – Έγκριση** του ΤΠΣ.

Ειδικότερα η **Α' Φάση** του ΤΠΣ που περιλαμβάνει και την εκπόνηση της Συνολικής Μελέτης διαρθρώνεται σε **δύο (2) Στάδια** ως εξής:

### **1<sup>ο</sup> Στάδιο: Διάγνωση – Εναλλακτικά Σενάρια – Αρχική Πρόταση**

Το 1<sup>ο</sup> Στάδιο περιλαμβάνει δύο (2) Ενότητες:

- **Ενότητα 1.1:** «Ανάλυση χωρικών δεδομένων»

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η διοικητική και χωροταξική ένταξη στον ευρύτερο χώρο, η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της περιοχής, η χωρική οργάνωση ανά ΔΕ, η πολεοδομική οργάνωση των οικιστικών περιοχών και των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, η κυκλοφοριακή οργάνωση όλων των δικτύων μετακινήσεων των οικιστικών περιοχών, η καταγραφή χώρων πρασίνου, φυσικών σχηματισμών, υδάτινων διαδρομών, στοιχείων κλίματος – μικροκλίματος και προβλημάτων που οφείλονται στην κλιματική αλλαγή καθώς και η αναγνώριση δικτύου διαχείρισης εκτάκτων αναγκών.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η Α' Φάση της ΣΜΠΕ, που αφορά την «Ανάλυση κατάστασης φυσικού περιβάλλοντος – Πιέσεις / ρύπανση» της υπό ρύθμιση περιοχής του Κεφαλαίου ΣΤ' των προδιαγραφών της ΣΜΠΕ (Κοινή Υπουργική Απόφαση 107017/2006).
2. Η Α' Φάση της Προκαταρκτικής Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας των προδιαγραφών του Παραρτήματος Ι της Υπουργικής Απόφασης οικ. 37691/2007 που αφορά στην «Οριοθέτηση κατ' αρχάς γεωλογικά κατάλληλων περιοχών για οικιστική και άλλη συναφή με δόμηση χρήση περιοχών, σε συνάρτηση με περιορισμούς από γεωλογικούς κινδύνους την προστασία του γεωπεριβάλλοντος και τη διατήρηση των αξιοποιήσιμων γεωλογικών πόρων» (κλ. 1:25.000).

- **Ενότητα 1.2:** «Αξιολόγηση χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων, διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και επιλογή του επικρατέστερου (αρχική πρόταση)»

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και τα συμπεράσματα, η ανάπτυξη εναλλακτικών σεναρίων και η επιλογή επικρατέστερου σεναρίου.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η Β' Φάση της ΣΜΠΕ, που αφορά την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση των διατυπωμένων από την Κύρια Μελέτη εναλλακτικών σεναρίων για την υποστήριξη της λήψης αποφάσεων επιλογής σεναρίου του Δ.Σ. και του Εργοδότη / Φορέα.

## **2° Στάδιο: Πρόταση**

Το 2° Στάδιο περιλαμβάνει δύο (2) Ενότητες:

- **Ενότητα 2.1: «Χωρικές κατευθύνσεις»**

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται το χωρικό πρότυπο, τα προγραμματικά μεγέθη και το δομικό σχέδιο σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η Β' Φάση της Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας των προτεινόμενων από τη ΜΠΣ των περιοχών προς πολεοδόμηση η οποία εκπονείται με βάση το Παράρτημα ΙΙ των προδιαγραφών της Υπουργικής Απόφασης 37691/2007 και αφορά στον καθορισμό των οριστικά Γεωλογικά κατάλληλων περιοχών (κλ. 1:10.000).
2. Η προσωρινή οριοθέτηση των τυχόν υφιστάμενων υδατορεμάτων εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών της πρότασης του ΜΠΣ μέσω Τοπογραφικής Αποτύπωσης και Ειδικής Υδραυλικής Μελέτης μίας Φάσης.

- **Ενότητα 2.2: «Αναλυτικές ρυθμίσεις – Πρόγραμμα εφαρμογής»**

Σε αυτήν την ενότητα περιλαμβάνεται η χωρική οργάνωση κάθε ΔΕ, ο σχεδιασμός και οι ρυθμίσεις οικιστικών υποδοχέων και περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, ο σχεδιασμός προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και αντιμετώπισης εκτάκτων αναγκών, οι κατευθύνσεις για άλλους σχεδιασμούς και πολιτικές και το πρόγραμμα εφαρμογής του ΤΠΣ.

Επίσης περιλαμβάνονται:

1. Η οριστική Φάση της ΣΜΠΕ (Σύνολο Μελέτης ως Κοινή Υπουργική Απόφαση 107017/2006), που αφορά την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και τους Περιβαλλοντικούς Όρους επί της Πρότασης της ΜΠΣ του ΤΠΣ.

Η Μελέτη του ΤΠΣ θα περιλαμβάνει όλα όσα αναφέρονται στην Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)» και στο Παράρτημα αυτής.

Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων εκπονείται με βάση τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225 Β'/5-9-2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού

Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27<sup>ης</sup> Ιουνίου 2001» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την Υ.Α. οικ. 40238/2017 (ΦΕΚ 3759/Β' 25.10.2017) «Τροποποίηση της κοινής υπουργικής απόφασης υπ' αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001».

Η Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας εκπονείται σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην Υ.Α. 37691/12-09-2007 (ΦΕΚ 1902 Β'/ 2007) «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ» Παράρτημα Ι και Παράρτημα ΙΙ, με προσαρμογή των κλιμάκων των απαιτούμενων γεωλογικών χαρτών στις νέες κλίμακες του χωρικού σχεδιασμού και τις λεπτομερέστερες ρυθμίσεις του Ν4759/2020).

Η Τοπογραφική Μελέτη θα εκπονηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 696/74, του Ν. 4178/2013 και του Ν. 4030/2011.

Η Υδραυλική Μελέτη θα εκπονηθεί σύμφωνα με το ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» καθώς και την υπ' αριθμ. Οικ. 140055/13-01-2017 ΚΥΑ ΦΕΚ 428 Β'/15-02-2017 των Υπουργών Περιβάλλοντος & Ενέργειας και Υποδομών & Μεταφορών «Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του ν. 4258/2014 – Διευκρινήσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης».

Σύμφωνα με τα παραπάνω η Συνολική Μελέτη συνίσταται στις εξής κατηγορίες Μελετών, όπως αναλύεται και στο Τεύχος Προεκτιμώμενης Αμοιβής:

- **Κατηγορία 01** (Χωροταξικές και Ρυθμιστικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 02** (Πολεοδομικές και Ρυμοτομικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 27** (Περιβαλλοντικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 20** ( Γεωλογικές, Υδρογεωλογικές και Γεωφυσικές Μελέτες και Έρευνες)
- **Κατηγορία 13** (Μελέτες Υδραυλικών Έργων – μόνο εφόσον απαιτηθεί προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων)
- **Κατηγορία 16** (Μελέτες Τοπογραφίας – μόνο εφόσον απαιτηθεί προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων)

Σε σχέση με την Ομάδα Έργου για την εκπόνηση των μελετών και την συνολική προσέγγιση της ιδιαιτερότητας της περιοχής, εκτός του βασικού στελεχιακού δυναμικού εντάσσονται επιπλέον στην ομάδα μελέτης, **ειδικοί συνεργάτες** και εμπειρογνώμονες επιστήμονες με το εξής αντικείμενο:

- **Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην διαμόρφωση και τροφοδότηση της κύριας μελέτης του ΤΠΣ με προτάσεις σχετικά με την επίλυση των αναγομένων στο θεσμικό επίπεδο προβλημάτων, τα οποία δύναται να αντιμετωπιστούν στο πλαίσιο της ισχύουσας νομοθεσίας, όπως και στη σύνταξη του σχεδίου Π. Δ/γματος που θα περιλαμβάνει τις προτεινόμενες ρυθμίσεις από τη μελέτη του ΤΠΣ.

- **Δασολόγος:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην έρευνα σε θέματα δασικής οικονομίας, τον σχεδιασμό και την κατασκευή έργων στο δάσος για την πυροπροστασία, καθώς και τη σύνταξη εκθέσεων πραγματογνωμοσύνης σε σχέση με την πολυδιάστατη λειτουργικότητα των δασικών πόρων και τη συνεισφορά τους στην βιώσιμη ανάπτυξη και τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής. Η συμβολή του θα έχει να κάνει με την εξέταση της γενετικής διατήρησης των πόρων, την αισθητική βελτίωση του τοπίου, την αειφορική ανάπτυξη των ορεινών και αγροτικών περιοχών, τον προσδιορισμό των εκτάσεων με προστατευτικό χαρακτήρα (π.χ. στα ανάντι των οικισμών), στον περιορισμό ή απαγόρευση της βοσκής των καμένων δασικών εκτάσεων για ορισμένα χρόνια, στην πρόταση μέτρων για την αποτροπή διαβρωτικών και πλημμυρικών φαινομένων και στην χαρτογράφηση καμένων συστάδων με ηλικία μικρότερη των 20 ετών στις οποίες δεν αναμένεται φυσική αναγέννηση, προκειμένου να γίνει τεχνητή αναδάσωση κ.λπ.
- **Διπλωματούχος Μηχανικός (Συγκοινωνιολόγος):** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στον ενιαίο πολεοδομικό και κυκλοφοριακό σχεδιασμό, με γνώμονα την αντιμετώπιση της κλιματικής και ενεργειακής κρίσης. Συγκεκριμένα, καλείται σε συνεργασία με τα υπόλοιπα στελέχη της μελετητικής ομάδας να βοηθήσει στη διαμόρφωση, του χωρικού προτύπου και τη χωρική οργάνωση ανά Δημοτική Ενότητα, όπως και να διερευνήσει, αξιολογήσει και προτείνει για την κύρια μελέτη του ΤΠΣ, την κατάλληλη κυκλοφοριακή οργάνωση και τα δίκτυα μεταφορών, συνυπολογίζοντας τις λειτουργικές και αισθητικές επιπτώσεις που αυτά επιφέρουν στο χώρο.
- **Διπλωματούχος Μηχανικός:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα έχει ως αντικείμενο την καταγραφή, διερεύνηση, αξιολόγηση και τροφοδότηση της κύριας μελέτης με προτάσεις σχετικά με τους ισχύοντες όρους δόμησης στην περιοχή μελέτης και τη διασφάλιση του αναγκαίου και ασφαλούς θεσμικού πλαισίου δόμησης στην εκάστοτε περιοχή με την έγκριση του σχετικού Π. Δ/γματος έγκρισης του ΤΠΣ, για όπου αυτό κριθεί αναγκαίο. Ως περιπτώσεις διερεύνησης και συμβολής του αποτελούν κυρίως οι περιοχές όπου, α) οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης εγκλωβίζουν την απαιτούμενη συνθετική ευελιξία του μελετητή κατά την εκπόνηση αρχιτεκτονικών μελετών, οδηγώντας στην ανέγερση κτιρίων με τυποποιημένη ογκοπλασία και περιορισμένο αρχιτεκτονικό λεξιλόγιο (π.χ. εξάντληση του θεσμοθετημένου Συντελεστή Δόμησης, αδυναμία εφαρμογής βιοκλιματικού σχεδιασμού των νέων κατασκευών) και β) σε βάθος χρόνου έχουν εφαρμοστεί διάφορα καθεστώτα δόμησης και όροι δόμησης και έχει παρατηρηθεί το φαινόμενο ακύρωσης μέσω δικαστικών αποφάσεων των νέων οικοδομικών αδειών, θέτοντας εν αμφιβόλω το ισχύον πλαίσιο δόμησης και τον πολεοδομικό κανονισμό.
- **Αρχιτέκτων Μηχανικός:** Η συμμετοχή του στην μελετητική ομάδα αποσκοπεί στην καταγραφή, διερεύνηση, αξιολόγηση και τροφοδότηση της κύριας μελέτης του ΤΠΣ αφενός με προτάσεις σχετικά με τους ισχύοντες ειδικούς όρους δόμησης και λοιπούς κανόνες και μορφολογικούς περιορισμούς των δομημένων συνόλων που εμπίπτουν στην περιοχή μελέτης και έχουν υπαχθεί σε καθεστώς προστασίας ως παραδοσιακοί οικισμοί, ιστορικά κέντρα (παραδοσιακά τμήματα πόλεων), ιστορικοί τόποι ή αρχαιολογικοί χώροι και αφετέρου με προτάσεις σχετικά με την ανάγκη υπαγωγής νέων περιοχών και συνόλων σε καθεστώς προστασίας και τις σχετικές ρυθμίσεις, όπως αυτά προσδιορίζονται στο άρθρο 6 παρ. 2 του ν.4067/2012.

Με την ολοκλήρωση της Α' Φάσης της Μελέτης ΤΠΣ μετά την ολοκλήρωση της Μελέτης και την οριστική παραλαβή του 2ου Σταδίου, η διαδικασία ολοκληρώνεται με τη **Β' Φάση – Έγκριση** που περιλαμβάνει



ορισμένα βήματα για την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος που περιγράφεται στο άρθρο 7 του ν.4759/2021 (ΦΕΚ Α'245) όπως περιγράφονται παρακάτω:

1. την εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ,
2. τη γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ
3. την οριστική έγκριση της Μελέτης και
4. τις προβλεπόμενες διαδικασίες έκδοσης Π.Δ.

Η έγκριση των κατευθύνσεων, όρων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος όπως εξειδικεύονται με τη ΣΜΠΕ, η προσωρινή οριοθέτηση των υφιστάμενων υδατορεμάτων εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών και η Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας σύμφωνα με το ν. 4759/2020, που αφορά το ΤΠΣ γίνεται με το ΠΔ έγκρισης του ΤΠΣ.

## **1.2. ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ ΜΕΛΕΤΗΣ**

Τα παραδοτέα της Μελέτης θα είναι κείμενα, πίνακες, διαγράμματα και χάρτες σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.

Τα κείμενα, οι πίνακες και τα διαγράμματα θα παραδοθούν σε περιβάλλον συμβατό με Microsoft Office ή ισοδύναμο λογισμικό εφαρμογών γραφείου ανοικτού κώδικα. Τα κείμενα θα παραδοθούν σε μορφή Microsoft Word (ή ισοδύναμου λογισμικού επεξεργασίας κειμένου ανοικτού κώδικα) και σε αρχεία .pdf που θα δημιουργηθούν ψηφιακά (και όχι με σάρωση) και θα είναι επεξεργάσιμα, σε ένα ενιαίο αρχείο ανά παραδοτέο, μεταξύ των οποίων θα υπάρχει απόλυτη ταύτιση (π.χ. θα συμπεριλαμβάνονται τα εξώφυλλα, εσώφυλλα, περιεχόμενα, εσωτερικοί χάρτες κανονικού ή ακανόνιστου μεγέθους, κ.λπ.).

Στη Μελέτη του ΤΠΣ περιέχονται “υποχρεωτικοί” χάρτες με καθορισμένο αναλυτικό περιεχόμενο για τα κεφάλαια Α3, Α4, Α5, Α6, Α7, Α8, Π1, Π2, Π3 των οποίων το αναλυτικό περιεχόμενο επισυνάπτεται στο Παράρτημα της Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «*Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)*». Τα ΤΠΣ θα περιλαμβάνουν ειδικό κεφάλαιο σχετικά με τα μέτρα αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής καθώς και σχετικά με την πρόληψη και τη διαχείριση των κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα.

Για τα λοιπά κεφάλαια πέραν των υποχρεωτικών χαρτών η επιλογή είναι κατά περίπτωση, στη κρίση του μελετητή, με τον τρόπο που αναφέρεται στην ίδια Υ.Α. Οι χάρτες θα εκπονηθούν σε κλίμακα 1:50.000, 1:25.000, 1:10.000 ή 1:5.000 (κατά περίπτωση, κατά την κρίση του μελετητή και κατόπιν σύμφωνης γνώμης τη επίβλεψης) καθώς και χάρτες ελεύθερης κλίμακας κατά την κρίση του μελετητή.

Η χαρτογραφική απεικόνιση γίνεται με χρήση Συστήματος Γεωγραφικών Πληροφοριών (G.I.S) και σύμφωνα με την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «*Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)*» και το Παράρτημα Δ αυτής. Το σύνολο των παραδοτέων θα πρέπει να διατίθενται με ανοικτά πρότυπα και να λαμβάνουν υπόψη τις διατάξεις του Ν.3882/2010 και το σύνολο της νομοθεσίας για τα δημόσια δεδομένα και την Ηλεκτρονική Διακυβέρνηση.

### **I.3. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ (όπως φαίνεται στο Παράρτημα)**

Η συνολική προθεσμία για την περαίωση του αντικειμένου της σύμβασης (έκδοση ΠΔ) ορίζεται σε τριάντα έξι (36) μήνες από την υπογραφή της Σύμβασης. Στον καθαρό χρόνο ολοκλήρωσης του αντικειμένου της σύμβασης (μελετητικός χρόνος), δεν προσμετρώνται οι χρόνοι των καθυστερήσεων πέραν της ευθύνης του Αναδόχου. Επιπρόσθετος χρόνος ορίζεται ο χρόνος των καθυστερήσεων, πέραν της ευθύνης του Αναδόχου, όπως, οι χρόνοι ελέγχων, εγκρίσεων, αναρτήσεων κ.λπ.

Εκτός από τη συνολική προθεσμία των τριάντα έξι (36) μηνών, ορίζονται και τμηματικές προθεσμίες ως ακολούθως:

#### **Α΄ ΦΑΣΗ - ΕΚΠΟΝΗΣΗ**

- **1<sup>ο</sup> Στάδιο Μελέτης ΤΠΣ**
  - Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ): δώδεκα (12) μήνες
  - Εκπόνηση ΣΜΠΕ: εννέα (9) μήνες
  - Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης (κλ. 1:25.000): οκτώ (8) μήνες
- **2ο Στάδιο Μελέτης ΤΠΣ**
  - Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ): οκτώ (8) μήνες
  - Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης (κλ. 1:10.000): δύο (2) μήνες
  - Έγκριση – Διαβούλευση ΣΜΠΕ: δύο (2) μήνες
  - Τοπογραφική Αποτύπωση: τρεις (3) μήνες
  - Μελέτη Προσωρινής οριοθέτησης υφιστάμενων υδατορεμάτων: πέντε (5) μήνες

Ενδέχεται κατά την ολοκλήρωση της Α΄ Φάσης να ακολουθήσει προσωρινή παραλαβή της Συνολικής Μελέτης, εφόσον υπάρχουν παρατηρήσεις, ώστε μετά την ενσωμάτωση των τυχόν τροποποιήσεων να γίνει η οριστική παραλαβή.

#### **Β΄ ΦΑΣΗ - ΕΓΚΡΙΣΗ**

- Εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ
- Γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ
- Έγκριση και οριστική παραλαβή της μελέτης
- Ακολουθούν οι προβλεπόμενες διαδικασίες έκδοσης Π.Δ.

Σε περίπτωση καθυστέρησης της έγκρισης, από την Αναθέτουσα Αρχή, ο χρόνος καθυστέρησης δεν συνυπολογίζεται και μετατίθενται οι επόμενες υποβολές των παραδοτέων για ίσο διάστημα με αυτό της καθυστέρησης.



Η Αναθέτουσα Αρχή διατηρεί το δικαίωμα να ορίσει, κατά την υπογραφή του συμφωνητικού, μεταγενέστερο χρόνο έναρξης των προθεσμιών της σύμβασης.

Υποχρέωση του Αναδόχου της Μελέτης είναι να υποστηρίζει, καθ' όλη τη διάρκεια της Μελέτης, την Αναθέτουσα Αρχή στις διαδικασίες ενημέρωσης - διαβούλευσης με τους εμπλεκόμενους φορείς.

Η Αναθέτουσα Αρχή έχει το δικαίωμα να προσκαλεί τον Ανάδοχο σε συσκέψεις με την παρουσία εκπροσώπων και άλλων Φορέων, κατά τις οποίες θα παρουσιάζει την πρόοδο της Μελέτης, θα συζητούνται προβλήματα ή γενικώς θέματα που ανακύπτουν κατά τη διάρκεια της Μελέτης και θα δίνονται οδηγίες, κατευθύνσεις και διευκρινίσεις εκατέρωθεν.

Με τη Σύμβαση που θα υπογραφεί μεταξύ της Αναθέτουσας Αρχής και του Αναδόχου μπορεί να εξειδικεύονται περαιτέρω τα ως άνω σχετικά με την εκτέλεση, παρακολούθηση, παράδοση και παραλαβή του έργου.

#### **Ι.4. ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ – ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ - ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ**

Η εκπόνηση της Μελέτης διέπεται από τις κάτωθι διατάξεις – κανονισμούς και προδιαγραφές:

- Τον ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241 Α') «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».
- Τον Ν.4579/2020 (ΦΕΚ 245 Α'/09-12-2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».
- Την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885, 28/7/2021 (ΦΕΚ 3545/Β/03-08-2021) «Τεχνικές προδιαγραφές Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)» του ν. 4579/2020» (ΦΕΚ 245 Α').
- Την ΚΥΑ Αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 (ΦΕΚ 1225Β'/05-09-2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» όπως αντικαταστάθηκε με την Υ.Α. οικ. 40238/2017 (ΦΕΚ 3759/Β' 25.10.2017).
- Την Υ.Α. Αριθμ. ΔΝΣγ /32129/ΦΝ 466/2017 (ΦΕΚ 2519Β'/20-07-2017) «Έγκριση Κανονισμού Προεκτιμώμενων Αμοιβών μελετών και παροχής τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών κατά τη διαδικασία της παρ. 8 δ του άρθρου 53 του ν. 4412/2016 (Α'147)».
- Το υπ' αριθμ. 90/26-7-2018 Π.Δ. (ΦΕΚ 162Α'/03-09-2018) «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (Α' 241), καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών».

- Την Υ.Α. 37691/12-09-2007 (ΦΕΚ 1902 Β' / 2007) «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ» Παράρτημα Ι και Παράρτημα ΙΙ.
- Τον ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»
- Τις διατάξεις του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ Α-160/16-10-1986) για την προστασία του περιβάλλοντος
- Την ΚΥΑ Αριθμ. Οικ. 140055/13-01-2017 (ΦΕΚ 428 Β'/15-02-2017) «Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του ν. 4258/2014 – Διευκρινίσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης».
- Την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/71715/2675 (ΦΕΚ 3572 Β' /04-08-2021) «Αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση των κύριων μελετών των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων του άρθρου 7 ν. 4447/2016».
- Την από 13 Ιουλίου 2021 εκτελεστική απόφαση του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, για την έγκριση της αξιολόγησης του σχεδίου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας για την Ελλάδα και το Παράρτημα αυτής (ST 10152/21, ST 10152/21 ADD 1).

Εκτός από τα παραπάνω μπορούν να χρησιμοποιηθούν και να περιλαμβάνονται και άλλες προδιαγραφές που κρίνονται ότι είναι συμβατές με την εκπονούμενη μελέτη.

#### **1.5. ΙΣΧΥΟΝ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ, ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΥΛΙΚΟ**

Τα διαθέσιμα στοιχεία και μελέτες που πρέπει να ληφθούν υπόψη για την σύνταξη της Κύριας Μελέτης και των Υποστηρικτικών Μελετών του ΤΠΣ, θα χορηγηθούν στον Ανάδοχο κατά την υπογραφή της Σύμβασης.

Ενδεικτικές πηγές πληροφόρησης του αναδόχου θα αποτελέσουν: στοιχεία από αρμόδιους φορείς και υπηρεσίες του δημοσίου και ευρύτερου τομέα, τις τεχνικές υπηρεσίες του Δήμου και της Περιφέρειας, ΕΛΣΤΑΤ, Αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΠΟ (Εφορείες Αρχαιοτήτων, Νεοκλασικών, Βυζαντινών, Σπηλαιολογίας, κ.λπ), επιτόπια έρευνα, τυχόν διαθέσιμες αεροφωτογραφίες, άλλες εγκεκριμένες ή εν εξελίξει χωροταξικές μελέτες σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο που ενδεχόμενα επηρεάζουν και αφορούν την περιοχή του έργου, περιβαλλοντικές και άλλες μελέτες, τα κυκλοφοριακά δεδομένα και οδικά χαρακτηριστικά της περιοχής κ.ο.κ.

Ενδεικτικά για την περιοχή του ΤΠΣ Δήμου Βόλβης (ΔΕ Ρεντίνας, Αγίου Γεωργίου, Απολλωνίας, Αρεθούσας, Εγνατίας, Μαδύτου) αναφέρονται:

- Η Έγκριση αναθεώρησης του Αναθεώρηση του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 485/Δ/2020)

- Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Βόλβης περιόδου 2012-2014: Απόφαση 953/2011 και 988/2011 Δ.Υ. Δήμου Βόλβης.
- ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ. Στον Δήμο Βόλβης υπάρχουν σχέδια για τις ΔΕ Ρεντίνας (ΦΕΚ 428/τ.Α.Α.Π./2010), Απολλωνίας με ΦΕΚ (364/τ.Α.Α.Π./2012) και Μαδύτου με ΦΕΚ (130/τ.Α.Α.Π./2011).

## 1.6. ΤΟΠΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

### Διοικητική οργάνωση και βασικά χαρακτηριστικά περιοχής μελέτης

Ο Δήμος Βόλβης είναι δήμος της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, ο οποίος συστάθηκε με το Ν.3852/2010 (Πρόγραμμα Καλλικράτης) από τη συνένωση των πρώην δήμων Αγίου Γεωργίου, Απολλωνίας, Αρεθούσας, Εγνατίας, Μαδύτου και Ρεντίνας. Η έκτασή του ανέρχεται σε 783,120 τ.χλμ. και ο πληθυσμός σε 23.478 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2011. Βρίσκεται στα ανατολικά όρια του Νομού Θεσσαλονίκης και έδρα του είναι ο Σταυρός. Είναι ο δεύτερος σε έκταση Καλλικρατικός Δήμος του Νομού Θεσσαλονίκης και συνορεύει βορειοανατολικά με το Νομό Σερρών, βορειοδυτικά με τον Δήμο Λαγκαδά νοτιοανατολικά με το Δήμο Αριστοτέλη και νοτιοδυτικά με τον δήμο Πολυγύρου. Στα Ανατολικά του Δήμου βρίσκεται ο Κόλπος Ορφανού (Στρυμωνικός κόλπος) και οι μεγαλύτερες κωμοπόλεις, η έδρα του Δήμου - ο Σταυρός - και η Ασπροβάλτα.

Ο Δήμος έλαβε το όνομά του από τη λίμνη Βόλβη, η οποία βρίσκεται ανατολικά από την Λίμνη Κορώνεια και από την βόρεια πλευρά της περνάει η Εγνατία οδός. Στα ανατολικά της βρίσκονται τα στενά της Ρεντίνας ή αλλιώς Μακεδονικά Τέμπη. Η Βόλβη είναι η δεύτερη μεγαλύτερη λίμνη της Ελλάδας με έκταση περίπου 68 τετραγωνικά χιλιόμετρα και μέγιστο βάθος 20 μέτρα.

Οι κύριες ασχολίες των κατοίκων του Δήμου Βόλβης είναι η γεωργία, αλιεία, η κτηνοτροφία, η υλοτομία και ο τουρισμός. Σημαντικά αγροτικά προϊόντα είναι το ροδάκινο, τα αμύγδαλα, τα ελαιόδεντρα, καθώς και τα φασολάκια χλωρά, τα κουνουπίδια και η μηδική.

### Δημογραφικά δεδομένα

- Ο συνολικός πραγματικός πληθυσμός του Δήμου Βόλβης, ανέρχεται, σύμφωνα με τα αποτελέσματα της Απογραφής του 2011 σε 23.478 κατοίκους (11.760 άνδρες και 11.718 γυναίκες) αριθμός που αντιστοιχεί στο 2,12 % του συνολικού πληθυσμού του Δήμου.
- Ο πληθυσμιακή κατάταξη των Δ.Ε. ξεκινώντας από την πολυπληθέστερη διαμορφώνεται ως εξής: ΔΕ ΡΕΝΤΙΝΑΣ: 5,821, ΔΕ ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ: 5,717, ΔΕ ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ: 3,876, ΔΕ ΑΡΕΘΟΥΣΑΣ: 2,987, ΔΕ ΜΑΔΥΤΟΥ: 2,460, ΔΕ ΕΓΝΑΤΙΑΣ: 2,617
- Ο Σταυρός, η έδρα του νομού ο πληθυσμός της ανέρχεται σε 3,672 κατοίκους και ανήκει στην Δ.Ε. της Ρεντίνας.
- Η ηλικιακή διάρθρωση αποτελεί ένα στοιχείο, το οποίο επηρεάζει την εγκατάσταση των οικονομικών δραστηριοτήτων της περιοχής. Παρατηρώντας την πυραμίδα ηλικιών βλέπουμε ότι σε γενικές γραμμές η βάση της (νεαρές ηλικίες) είναι καλά αναπτυγμένες, ενώ οι διαφοροποιήσεις μεταξύ των δύο φύλων είναι περιορισμένες και εμφανείς μόνο στις ηλικίες 35-40 (όπου οι άνδρες είναι περισσότεροι) και 75-90, όπου οι γυναίκες είναι περισσότερες. Στο σύνολο, τα δύο φύλα αντιπροσωπεύονται από τον ίδιο περίπου αριθμό.
- Στο Δήμο Βόλβης διαμένουν σύμφωνα με την απογραφή του 2001, 1.108 αλλοδαποί κυρίως από την Αλβανία. Πρόκειται για οικονομικούς μετανάστες, οι οποίοι απασχολούνται εντός του Δήμου

και στις γύρω περιοχές. Η κυριότερη απασχόληση τους είναι οι γεωργικές και κτηνοτροφικές εργασίες και ακολουθούν οι επισκευαστικές και κατασκευαστικές, καθώς και η απασχόληση σε ξενοδοχεία και εστιατόρια. Πιο συγκεκριμένα, οι περισσότεροι και σε ποσοστό περίπου 40%, εργάζονται ως εργάτες γης και ποιμένες, το 20% εργάζεται ως εργάτες κατασκευαστικών έργων, το 15% σε χώρους φιλοξενίας και εστίασης, και το υπόλοιπο 25% σε άλλους κλάδους της οικονομικής δραστηριότητας, όπως είναι το εμπόριο, οι υπηρεσίες και η μεταποίηση. Οι αλλοδαποί κατοικούν σε όλες τις ΔΕ του δήμου, μεγαλύτερο δε αριθμό παρουσιάζει η ΔΕ Ρεντίνας.

- Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2001 ο Οικονομικά Ενεργός Πληθυσμός του Δήμου Βόλβης ανέρχεται σε 11.634 το 43,22 % του συνόλου του πραγματικού πληθυσμού. Από αυτό οι 1.202 είναι επισήμως καταγεγραμμένοι άνεργοι, δηλαδή ποσοστό 9,89 % επί του συνόλου. Αντίστοιχα το ποσοστό των απασχολούμενων ανέρχεται σε 90.11% επί του ενεργού οικονομικά πληθυσμού.
- Σε ποιοτικό επίπεδο οι μισθωτοί αποτελούν το 51,72 % του Οικονομικά Ενεργού πληθυσμού, ενώ το 23.40% του Οικονομικά Ενεργού πληθυσμού δουλεύει για δικό του λογαριασμό,
- Όσον αφορά στο ποσοστό ανεργίας 9,89 %, εμφανίζεται χαμηλότερο σε σχέση με το συνολικό ποσοστό της χώρας (11,48 %,) της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (12,14%) και του Νομού Θεσσαλονίκης (11,39%), γεγονός που εξηγείται και αντισταθμίζεται σημαντικά από το μεγάλο ποσοστό μη Ενεργού Οικονομικά Πληθυσμού, ιδιαίτερα στις γυναίκες.
- Η ανάπτυξη και η απασχόληση, είναι σε χαμηλά ποσοστά, σε σχέση με τις υπάρχουσες δυνατότητες και ευκαιρίες και αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την διόγκωση της ανεργίας, την ερήμωση των μικρών οικισμών και μικρών κοινοτήτων (ειδικότερα στις Δ.Ε. Μαδύτου και Αρεθούσας) και την οικονομική – εργασιακή μετανάστευση του εργατικού δυναμικού προς το αστικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.

#### Αναπτυξιακή Φυσιогνωμία της περιοχής:

Η αναπτυξιακή φυσιогνωμία της περιοχής, όπως αυτή προκύπτει από τις πληθυσμιακές και δημογραφικές εξελίξεις, τις οικονομικές δραστηριότητες και την απασχόληση, τις ενδογενείς αναπτυξιακές δυνατότητες και τα τυχόν συγκριτικά πλεονεκτήματα σε σχέση με το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται από μία σημαντική δυναμική. Ειδικότερα, οι άξονες οι οποίοι κα πρέπει να δώσουν την ώθηση για την αποτελεσματικότερη ανάπτυξη της περιοχής εκτιμάται ότι είναι οι παρακάτω:

- Αγροτική, κτηνοτροφική ανάπτυξη, αλιεία.
- Τουρισμός (Θερινός, Αγροτουρισμός, Ιαματικός, Πολιτιστικός)
- Παραγωγή και τυποποίηση προϊόντων μεταποίησης
- Βελτίωση των υποδομών για την γενικότερη ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα υπηρεσιών και εξυπηρέτησης

## Φυσικό Περιβάλλον

Το χαρακτηριστικότερο γνώρισμα του Δήμου Βόλβης είναι το πλούσιο φυσικό του περιβάλλον, καθώς διαθέτει ποικίλους τύπους οικοσυστημάτων, όπως παράκτια οικοσυστήματα, χερσαία, αγροτικά και δασικά, καθώς και υγροτόπους.

Ο σημαντικότερος και κεντρικός υγρότοπος του Δήμου αποτελεί η λίμνη Βόλβη, η οποία είναι η μεγαλύτερη λίμνη της Μακεδονίας και η δεύτερη μεγαλύτερη λίμνη της χώρας. Τη χειμερινή περίοδο η λίμνη δεν παγώνει. Πρόκειται για μια λίμνη γλυκού νερού που τροφοδοτείται από πολυάριθμους χείμαρρους και ρυάκια. Η στάθμη της λίμνης Βόλβης παρουσιάζει διακυμάνσεις μέσα στα χρόνια, με την πιο χαμηλή στάθμη να έχει παρατηρηθεί τις αρχές του 1990. Η λίμνη Βόλβη βρίσκεται ΒΑ της Θεσσαλονίκης και σε απόσταση 39 χλμ, είναι διατεταγμένη σε σειρά με τη λίμνη Κορώνεια και η μεταξύ τους απόσταση είναι 11,5 χλμ. Η λίμνη βρίσκεται μεταξύ της πεδιάδας Σχολαρίου και Ρεντίνας.

Οι ακτές της Βόλβης παρουσιάζουν ποικιλομορφία σύστασης και εκτείνονται σε μήκος. Γενικά, οι βόρειες ακτές της λίμνης είναι απότομες με μεγάλη κλίση πυθμένα, με κυματοειδές περίγραμμα και απότομες βραχώσεις. Οι νότιες ακτές αντιθέτως είναι ομαλές και αμμώδεις, ενώ οι ανατολικές και δυτικές είναι χαμηλές και ιλυώδης. Ιδιαίτερα στο νότιο τμήμα παρατηρούνται πεδινές εκτάσεις.

Θερμομεταλλικές πηγές: η λίμνη Βόλβη τροφοδοτείται από τις θερμομεταλλικές πηγές που βρίσκονται στο νοτιοδυτικό και στο ανατολικό άκρο της. Η σημαντικότερη εμφάνιση Θερμομεταλλικών πηγών στο δήμο Βόλβης είναι τα Λουτρά Νέας Απολλωνίας και βρίσκονται στη ΝΔ πλευρά της υπολεκάνης Βόλβης επί των ακτών της λίμνης. Θερμή πηγή υπάρχει επίσης και σε απόσταση 2 χλμ περίπου ανατολικά της ακτής. Η μεγαλύτερη θερμοκρασία που έχει βρεθεί είναι 51οC και υπάρχει και ένας αξιόλογος αριθμός πηγών με θερμοκρασία 19-25 °C κατά μήκος διαφόρων ρηγμάτων.

Εκροές της λίμνης: Ρήχιος ποταμός: Το μήκος του Ρήχιου ποταμού από τη λίμνη μέχρι την είσοδο του στην κοιλάδα της Ρεντίνας είναι 1,5 χλμ, ενώ από το τέλος της κοιλάδας μέχρι την θάλασσα είναι 2,8 χλμ περίπου. Ο Ρήχιος ποταμός εξυπηρετεί στο να εκφορτίζονται στην θάλασσα (Κόλπος Ορφανού) τα πλεονάζοντα νερά της λίμνης, η οποία κατατάσσεται στις ανοιχτές λίμνες γιατί έχει φυσική αποχέτευση.

Στρυμονικός Κόλπος: Ο Στρυμονικός κόλπος αποτελεί τον τελικό αποδέκτη των υδάτων κυρίως του ποταμού Στρυμόνα και του Ρίχιου, αλλά και άλλων μικρότερων ρεμάτων και εκτείνεται στις Δ.Ε. Αγίου Γεωργίου (Βρασνά και Ασπροβάλτα) και Ρεντίνας (Σταυρός). Η συνολική έκταση των λεκανών απορροής που καταλήγουν στον Κόλπο αυτό ανέρχεται σε 21.017 km<sup>2</sup>, έκταση ίση με το 15,9% της συνολικής έκτασης της χώρας. Η παροχή είναι μειωμένη κατά 20% την τελευταία δεκαετία, λόγω της αυξημένης κατανάλωσης τόσο για αστική και βιομηχανική όσο και – κυρίως – για αγροτική χρήση.

Όπως έχει ήδη προαναφερθεί, στον Δήμο Βόλβης υπάρχουν πολυάριθμα και ιδιαίτερα σημαντικά δασικά οικοσυστήματα και ορεινοί όγκοι. Τέτοια είναι το Όρος Βερτίσκος, το Όρος Κερδύλια και η ορεινή περιοχή του Σταυρού. Άλλα μικρότερα αλλά σημαντικά, για διάφορους λόγους, δασικά οικοσυστήματα είναι το Δάσος Απολλωνίας, και τα Πλατάνια Σχολαρίου.



Δάσος Απολλωνίας: Είναι το μεγαλύτερο παραλίμνιο δάσος της περιοχής και θεωρείται μοναδικό στο είδος του λόγω της εντυπωσιακής ανάπτυξης και ζωτικότητας του. Έχει έκταση περίπου 350 στρέμματα και αποτελείται από υπεραιωνόβια δένδρα, κυρίως πλατάνια, σκλήθρα, ασημόλευκες, ιτιές, καβάκια, φτελιές και καρυδιές. Η αξία και η σημασία του δάσους είναι τέτοια ώστε οδήγησαν στο χαρακτηρισμό του ως ζωντανό Μνημείο της Φύσης, ανεκτίμητης βιολογικής και αισθητικής αξίας και Περιοχή Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους.

Πλατάνια Σχολαρίου: Πρόκειται για δύο εντυπωσιακά υπεραιωνόβια πλατάνια τα οποία φιλοξενούν περισσότερες από 120 φωλιές ερωδιών. Έχουν χαρακτηριστεί Διατηρητέα Μνημεία της Φύσης και προστατεύονται από την ελληνική νομοθεσία.

Στενά Ρεντίνας: Τα στενά είναι ένα φαράγγι με κύριο χαρακτηριστικό τις απότομες κλίσεις στο Βόρειο τμήμα του και τον Ρίχιο ποταμό που το διασχίζει και αποστραγγίζει νερά από τη Βόλβη στο Στρυμονικό κόλπο. Η βλάστηση γύρω από το ποτάμι είναι πολύ πλούσια και αποτελείται από πλατάνια, σκλήθρα, ιτιές, φτελιές, κισσός, λυκίσκους, άγριο αμπέλι, ενώ στα υψηλότερα σημεία του φαραγγιού επικρατεί θαμνώδεις μακκία βλάστηση. Φιλοξενεί πολλά σπάνια είδη αρπακτικών αλλά και αμφιβίων, ερπετών και θηλαστικών.

Όρος Βερτίσκο: Παρουσιάζει τραχύ ανάγλυφο με έντονες εναλλαγές ομαλών και απότομων πτυχώσεων, το οποίο διασχίζεται από μεγάλο αριθμό ρεμάτων και χαραδρών. Η βλάστηση παρουσιάζει υψομετρική διαβάθμιση σε χαμηλά υψόμετρα (400-700 μέτρα) κυριαρχούν αείφυλλοι σκληρόφυλλοι θάμνοι (πουρνάρια, φυλλύκια, κέδρα). Πιο ψηλά συναντώνται φυλλοβόλα είδη με πιο κοινά το γαύρο, το φράξο, την όστρια και δάσος βελανιδιάς, ενώ τα ψηλότερα τμήματά του βουνού καλύπτονται από δάσος οξιάς.

Όρος Κερδύλιο: Το ανάγλυφο είναι σχετικά ήπιο και περιλαμβάνει χαμηλά οροπέδια (Σοχός) και λεκανοπέδια (Μαυρούδα – Λάντζα). Μέχρι το υψόμετρο των 500-700 μέτρων στις βόρειες και βορειοανατολικές εκθέσεις και των 1000 μέτρων στις νότιες και νοτιοανατολικές κυριαρχούν οι αείφυλλοι σκληρόφυλλοι θάμνοι (πουρνάρι, κέδρα, ρείκια, φράξος).

Ορεινή περιοχή Σταυρού: Η ορεινή περιοχή μεταξύ Σταυρού και Ολυμπιάδας έχει σημαντική αισθητική αξία και έχει χαρακτηριστεί Περιοχή Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους. Εμφανίζει βλάστηση μεσογειακής μακκίας μεγάλης βιολογικής ποικιλότητας και σημαντικής σταθερότητας με κυρίαρχα είδη τις κουμαριές, τα πουρνάρια, τις αριές, τα φυλλύκια, τις καλικοτόμες, τα σπαρτά και τα ρείκια.

## Οικιστική και Πολεοδομική οργάνωση

Παρακάτω παρουσιάζεται η κατάσταση οριοθετημένων οικισμών του Δήμου Βόλβης:

Α/Α	Δ.Ε.	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΦΕΚ
1	ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ	ΑΝΩ ΑΣΠΡΟΒΑΛΤΑΣ	203/Δ/1998
2	ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ	ΒΡΑΣΝΩΝ	443/Δ/1990
3	ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	ΛΟΥΤΡΩΝ ΝΕΑΣ ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	1108/Δ/1986

Α/Α	Δ.Ε.	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΦΕΚ
4	ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	ΜΕΛΙΣΣΟΥΡΓΟΥ	260/Δ/1987
5	ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	ΜΕΣΟΠΟΤΑΜΟΥ	1008/Δ/1986
6	ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	ΝΕΑΣ ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	1152/Δ/1986
7	ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	ΝΕΑΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ (ΣΠΙΤΑΚΙΑ)	111/Δ/1987
8	ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	ΝΙΚΟΜΗΔΙΝΟΥ	1007/Δ/1986
9	ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	ΠΕΡΙΣΤΕΡΩΝΑ	1115/Δ/1987
10	ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	ΠΛΑΤΕΙΑΣ	1114/Δ/1987
11	ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	ΣΤΙΒΟΥΣ	1007/Δ/1986
12	ΑΡΕΘΟΥΣΑΣ	ΑΝΟΙΞΙΑΣ	1012/Δ/1986
13	ΑΡΕΘΟΥΣΑΣ	ΑΡΕΘΟΥΣΑΣ	30/Δ/1988
14	ΑΡΕΘΟΥΣΑΣ	ΛΕΥΚΟΥΔΑΣ	1013/Δ/1986
15	ΑΡΕΘΟΥΣΑΣ	ΛΙΜΝΗΣ	1009/Δ/1986
16	ΑΡΕΘΟΥΣΑΣ	ΜΑΥΡΟΥΔΑΣ	1109/Δ/1987
17	ΑΡΕΘΟΥΣΑΣ	ΞΗΡΟΠΟΤΑΜΟΥ	1009/Δ/1986
18	ΑΡΕΘΟΥΣΑΣ	ΣΚΕΠΑΣΤΟΥ	1010/Δ/1986
19	ΑΡΕΘΟΥΣΑΣ	ΣΤΕΦΑΝΙΝΩΝ	575/Δ/1994
20	ΑΡΕΘΟΥΣΑΣ	ΦΙΛΑΔΕΛΦΙΟΥ	1009/Δ/1986
21	ΕΓΝΑΤΙΑΣ	ΒΑΪΟΧΩΡΙΟΥ	1012/Δ/1986
22	ΕΓΝΑΤΙΑΣ	ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΜΟΥ	1115/Δ/1987
23	ΕΓΝΑΤΙΑΣ	ΜΙΚΡΟΚΩΜΗΣ	1007/Δ/1986
24	ΕΓΝΑΤΙΑΣ	ΝΥΜΦΟΠΕΤΡΑΣ	1151/Δ/1986
25	ΕΓΝΑΤΙΑΣ	ΠΡΟΦΗΤΗ	1008/Δ/1986
26	ΕΓΝΑΤΙΑΣ	ΣΧΟΛΑΡΙΟΥ	1108/Δ/1987
27	ΜΑΔΥΤΟΥ	ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	1011/Δ/1986
28	ΜΑΔΥΤΟΥ	ΜΟΔΙΟΥ	187/Δ/1987
29	ΜΑΔΥΤΟΥ	ΝΕΑΣ ΜΑΔΥΤΟΥ	1010/Δ/1986
30	ΜΑΔΥΤΟΥ	ΝΕΟΥ ΒΕΛΕΣΤΙΝΟΥ (ΚΟΚΚΑΛΟΥ)	1011/Δ/1986
31	ΡΕΝΤΙΝΑΣ	ΒΑΜΒΑΚΙΑΣ	261/Δ/1987

Α/Α	Δ.Ε.	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΦΕΚ
32	ΡΕΝΤΙΝΑΣ	ΜΕΓΑΛΗΣ ΒΟΛΒΗΣ	261/Δ/1987
33	ΡΕΝΤΙΝΑΣ	ΜΙΚΡΗΣ ΒΟΛΒΗΣ	261/Δ/1987
34	ΡΕΝΤΙΝΑΣ	ΡΕΝΤΙΝΑΣ	261/Δ/1987

Όσον αφορά στον πολεοδομικό σχεδιασμό, διακρίνεται στον παρακάτω πίνακα το εκάστοτε στάδιο σχεδιασμού για κάθε ΔΕ. Για τις Δ.Ε. Αρεθούσας, Αγίου Γεωργίου κι Εγνατίας δεν υπάρχουν θεσμοθετημένα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

Δ.Ε.	ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.	ΦΕΚ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΡΕΝΤΙΝΑΣ	ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ Γ.Π.Σ.	428/τ.Α.Α.Π./2010	
ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.	364/τ.Α.Α.Π./2012	
ΜΑΔΥΤΟΥ	ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.	130/τ.Α.Α.Π./2011	
ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ	Όχι		ΕΧΕΙ ΠΑΡΑΛΗΦΘΕΙ ΟΡΙΣΤΙΚΑ ΑΠΌ ΤΟ ΔΗΜΟ ΜΟΝΟ ΤΟ ΣΤΑΔΙΟ Α1 (ΚΑΤΆ ΤΟ ΕΤΟΣ 2005)

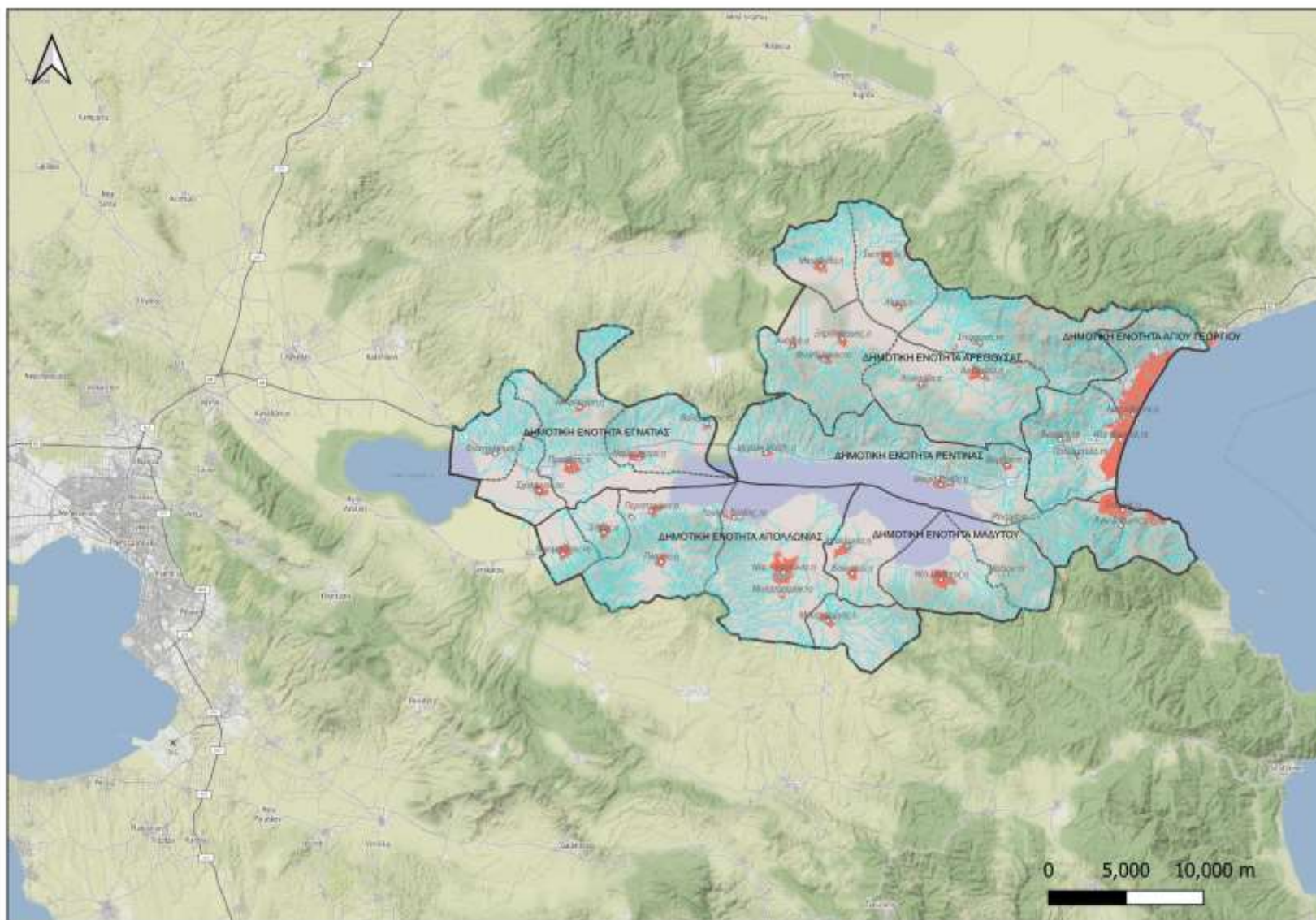
## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

### ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (Α' ΦΑΣΗ)

α\α	Εργασίες	Χρόνος σε Μήνες																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
		1. Στάδιο														2. Στάδιο									
1	1ο ΣΤΑΔΙΟ ΜΠΣ																								
2	ΠΡΟΚΑΤΑΡΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ (κλ. 1:25.000)																								
3	ΣΜΠΕ																								
4	ΕΛΕΓΧΟΣ- ΠΑΡΑΛΑΒΗ 1ου ΣΤΑΔΙΟΥ																								
5	2ο ΣΤΑΔΙΟ ΜΠΣ																								
6	ΠΡΟΚΑΤΑΡΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ (κλ. 1:10.000)																								
7	ΕΓΚΡΙΣΗ - ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΣΜΠΕ																								
8	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ																								
9	ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΥΔΑΤΟΡΕΜΑΤΩΝ (εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών)																								
10	ΈΓΚΡΙΣΗ / ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΛΑΒΗ 2ου ΣΤΑΔΙΟΥ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ																								

ΜΠΣ: Μελέτη Πολεοδομικού Σχεδιασμού

ΣΜΠΕ: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων



Χάρτης: Διοικητική Διάρθρωση της περιοχής του έργου